

**Gewerbehalle mit Büros und Lagerfläche in Top-Lage –
Ideal für Produktion, Logistik und Handel mit großzügigen
Parkmöglichkeiten!**



Lagerhalle 1

Objektnummer: 550

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	475,57 m²
Nutzfläche:	475,57 m²
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.065,00 €
Kaltmiete	2.670,00 €
Betriebskosten:	605,00 €
Heizkosten:	460,00 €
USt.:	626,00 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

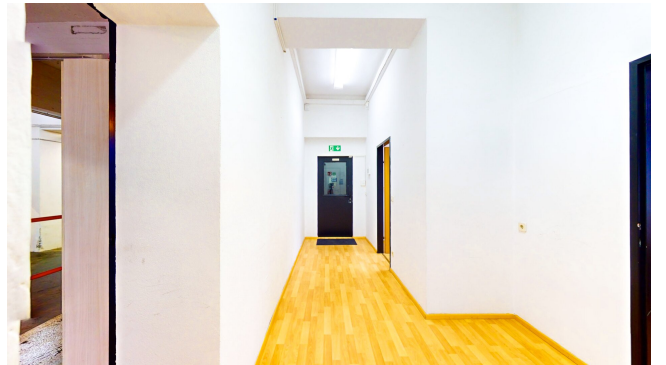
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

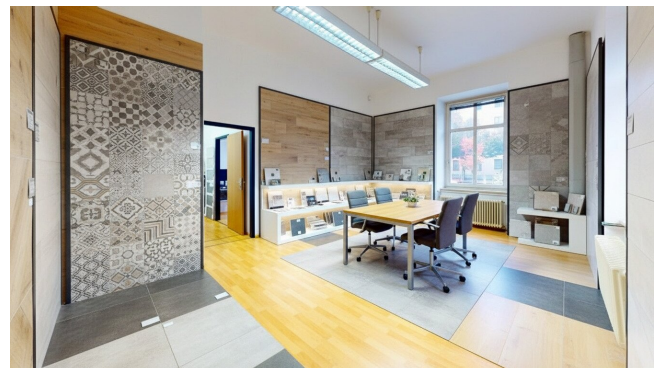
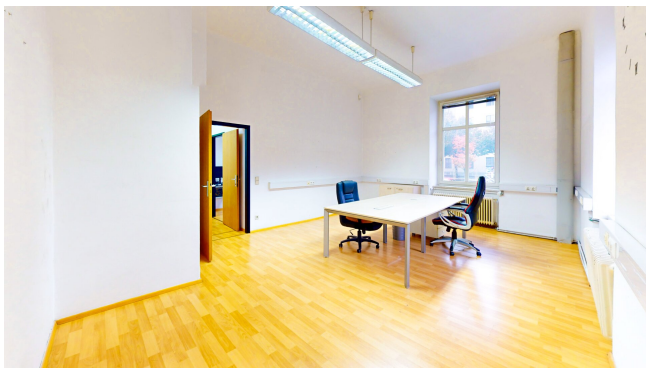




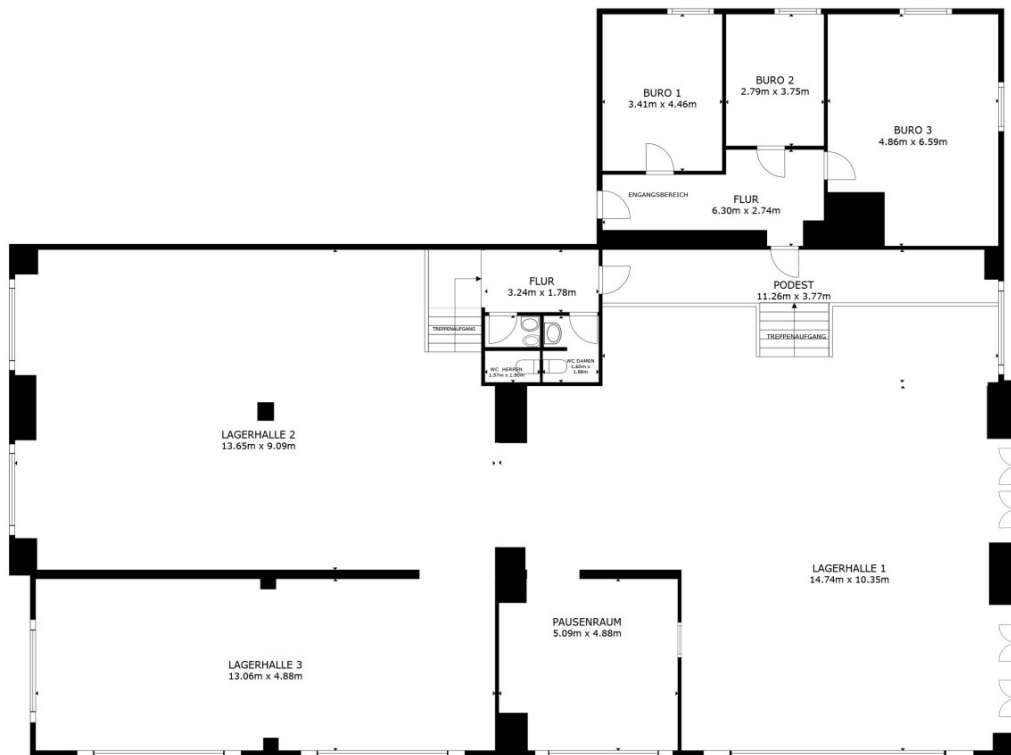












FLOOR PLAN

BRUTTOINNENRAUM
FLOOR PLAN 475.5 m²
INSGESAMT : 475.5 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare **Gewerbeimmobilie in Klagenfurt** überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**, einer **hervorragenden Verkehrsanbindung** und einer **flexiblen Nutzungsmöglichkeit** für **Produktion, Lagerung, Handel oder Verwaltung**. Die Immobilie bietet eine **Gesamtfläche von ca. 475 m²**, bestehend aus **Büros, Lager- und Produktionsflächen**, und ist ideal für Unternehmen aus den Bereichen **Logistik, Handwerk, Vertrieb oder Gewerbe**.

Aufteilung und Ausstattung

Büroflächen

Der Bürotrakt umfasst **drei Büroräume** – zwei kleinere sowie ein größeres Büro. Diese sind über einen **repräsentativen Eingangsbereich** zugänglich und bieten eine **funktionale und angenehme Arbeitsumgebung** für **Verwaltung, Vertrieb, Kundenempfang oder Planungsbüros**.

Lager- und Produktionshalle

Die Halle ist in **zwei große Bereiche** unterteilt:

- **Vordere Halle:** Verfügt über ein separates Büro, das zuletzt als **Pausenraum** genutzt wurde.
- **Hintere Halle:** Teilweise durch **Trockenbauwände und Regale** unterteilt, die nach Bedarf entfernt oder angepasst werden können.

Dank der **flexiblen Gestaltung** eignet sich die Halle für **Lagerhaltung, Produktionsbetriebe, Werkstätten, Speditionen oder Großhandel**.

Zugänglichkeit und Verkehrsanbindung

Die Gewerbehalle verfügt über **zwei große Tore**, die einen **bequemen Zugang für Anlieferung und Warentransportermöglichen**. Weitere Vorteile:

- **Gute Zufahrtsmöglichkeiten für LKW, Transporter und Sattelzüge**
- **Ausreichend Parkplätze für PKW, Lieferfahrzeuge und Mitarbeiter**

Die Immobilie liegt an der **Rosenbergstraße**, nur wenige Meter von der stark frequentierten **Völkermarkter Straße** entfernt. Die **Autobahn A2** ist in **ca. 8 Minuten erreichbar**, mit optimaler Verbindung nach **Wien, Graz, Villach** sowie nach **Slowenien und Italien**.

Sicherheit und Infrastruktur

Die Gewerbehalle ist mit einer **Alarmanlage und Videoüberwachung** ausgestattet. Die **gegenüberliegende Goëss-Kaserne** sorgt für zusätzliche Sicherheit, was die Immobilie besonders attraktiv für **die Lagerung von wertvollen Waren oder technischen Geräten** macht.

Der Standort liegt in einer **etablierten Gewerbezone**, umgeben von **Einzelhandel, Industrie und Dienstleistungsunternehmen**. In unmittelbarer Nähe befinden sich das **Möbelhaus XXLutz** und das **Elisabethinen-Krankenhaus**, was die **Attraktivität der Lage für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter** weiter steigert.

Diese **moderne Gewerbehalle mit Büros** bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen **Logistik, Produktion, Handwerk, Handel oder Verwaltung**. Die **zentral gelegene Gewerbeimmobilie in Klagenfurt** überzeugt mit **flexibler Nutzung, idealer Erreichbarkeit und hoher Sicherheitsausstattung**.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit**, um Ihr Unternehmen an einem **verkehrsgünstigen und strategisch vorteilhaften Standort** zu positionieren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap